

DOMOVNÍ ŘÁD

článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domů v domech Bytového družstva Hulvácká (dále jen družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem a rovněž mezi družstvem a nájemcem - nečlenem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami a dalšími dokumenty družstva.

článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společenské prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní boxy, apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvodny tepla, teplé a studené vody, kanalizace, rozvodu plynu a elektřiny, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení, apod.) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

článek 3 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy družstva.
2. Nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení družstva umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
4. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru z důvodu havárie a podobně, doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomností nájemce oznámit družstvo místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

článek 4 Držení domácích zvířat

1. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě.
2. Písemného souhlasu družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat (psi a kočky v počtu 2 a více).

Článek 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
2. Nájemci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - c) ve společných prostorách domů je zakázáno kouřit,
 - d) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

článek 6

Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví družstvo.
2. U prádelen a mandloven bez měření vody a elektřiny je nájemce povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
3. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovný a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva umísťovat na vnější konstrukce například balkonů, lodžii a oken, fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu družstva. Stavební úřad může nařídit předložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, nebo ruší její vzhled.

článek 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě.

1. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. V případě, že družstvo nezajišťuje provádění úklidových prací ve společných částech domů, budou úklid provádět sami nájemci bytů. Nájemci bytů jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodišť a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a v zimním období na odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu a to podle zásad a v rozsahu stanovených družstvem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky, apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

článek 9

Otevírání a zavírání domu.

1. Nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že družstvo rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni respektovat toto rozhodnutí.
2. Družstvo je povinno zajistit, aby při výměnách vchodového zámku obdržel každý nájemce alespoň jeden klíč.
3. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, jsou podle rozhodnutí družstva uloženy na určeném místě.

článek 10

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou nájemníci povinni dodržovat noční klid. Klid v domě jsou povinni dodržovat taky nájemci nebytových prostor.

článek 11

Závěrečná ustanovení

1. Tímto řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen členskou schůzí dne 5.6.2002 a nabyl okamžité účinnosti.